

AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Ovaakça Merkez Mahallesi

Plan Adı: Osmangazi İlçesi, Ovaakça Merkez Mahallesi Orman Alanları Kadastral Sınırlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

Plan çalışması ile Ovaakça Merkez Mahallesi 7811 ada 1-2-3-4 parseller, 7807 ada 1 parsel ve 7804 ada 1 parselin kadastral sınırı komşuluğunda yer alan Orman Alanı fonksiyon sınırlarının plana sehven işlendiği dolayısıyla orman alanının kadastral sınırının düzeltilmesi amaçlanmaktadır.

[Handwritten signature]

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

2 adet plan değişikliğine konu alan olmakla birlikte, Orman Alanının batısında ve doğusunda yer almaktadırlar. İki alanın Yalova Yoluna uzaklığı ortalama olarak 300 metredir.

Planlama alanlar genel olarak eski yapılaşmaya sahip olmakla birlikte, yer yer yıkılıp yeniden yapılan yapılara rastlanılmaktadır.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa ilinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25.5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Panayır Mahallesi'nin nüfusu ise 23.934 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sıradadır. Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87 lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanın genellikle boş veya orta durumda yapılardan oluştuğu ve fiziksel eşiklerden kaynaklı yapılaşmanın zor olduğu buna rağmen Yalova yoluna yakınlığın alana değer kattığı görülmektedir.

1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

3

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir.

Ovaakça Mahallesi Bursa ilinin 23 km kuzeyinde yer alır. Güneyinde Bursa ovası yer alır. Demirtaş ilçesinden itibaren kuzeye doğru Selçukgazi yerleşimi dolayına kadar giderek yükselen arazi kesiminin güneye yakın kesiminde yer alır. Kuzeyinde yaklaşık 300 m yüksekliğinde ve doğu batı doğrultusunda uzanan Marmara denizi havzasını güneydeki alçak rölyeften ayıran tektonik kontrollü yükselimler bulunur. Planlama Alanı güneye doğru yine muhtemelen bir yapısal hattı simgeleyerek akan Dürdane deresi vadisinin her iki yamacına yerleşir. Belde ortasından ve vadi tabanından Bursa-Gemlik karayolu geçer. Dürdane deresi ancak Ovaakça içerisinden güneye geçtikten sonra Bayırkoru mevkiinden itibaren etkili bir alüvyon oluşturmağa başlar. Vadinin her iki yamacında bulunan belde imar alanları çoğunlukla ana kaya üzerinde yer alırlar. Belde imar alanlarının bulunduğu vadi yamaçları yer yer adalar halinde kalmış çam ormanlarıyla kaplıdır.

Bölge ülkemizin deprem risk potansiyeli en yüksek yerlerinden birisidir. Sapanca gölünün güneydoğusunda Dokurcun vadisinin batı çıkışında üç kola ayrılan ve bölgedeki sismik etkinliğin nedeni olan Kuzey Anadolu Fayı'nın bir kolu Marmara Denizi güney kıyılarına paralel olarak batıya doğru Marmara denizi içerisinde uzanır. Bu kol Değirmendere'den sonra yine ikiye çatallanmakta ve kuzey kol Marmara Denizi içerisindeki yaklaşık doğu batı uzun eksenli üç derin çukurun içerinden geçerek Ganosdağı güney eteklerine paralel olarak Gelibolu yarımadasını kesip Saros körfezine girmektedir (Şekil 2). İkinci kol İznik gölünün güneyinden ve Kapıdağ yarımadasının güneyinden geçerek Biga yarımadası üzerinden Ege denizine uzanmaktadır. Üçüncü kol ise Bursa, Ulubat ve Manyas gölleri üzerinden Biga yarımadasının güneyine ve Ege denizine girmektedir.

Ovaakça Mahallesi imar alanlarında yüzeyleyen kaya-stratigrafi birimi muhtemelen Geç Miyosen-Pliyosen yaşlı Mudanya formasyonu'dur (Tm). Formasyon adı Görmüş ve diğ. (1997) tarafından verilmiştir. Bu formasyon başlıca kara içi ortamlarda çökelmiş litoloji topluluklarından oluşur. Bu litoloji topluluklarının bazıları akarsu ve göl gibi su ortamlarında bazıları da tümüyle su dışı ortamlarda erozyon ve depolanma süreçleriyle meydana getirilmişlerdir. Birimlerin karasal kökenli olmaları yüzünden stratigrafik seviyeler yanal ve düşey yönde değişiklikler gösterirlerse de beldenin imar alanlarında alüvyal tortullarda dahil olmak üzere başlıca yedi litoloji topluluğu bir stratigrafik dizilim içerisinde bulunarak yüzeyler Litostratigrafik bakımdan birer üye niteliğinde olan bu litoloji topluluklarından burada fasiyes olarak bahsedilecektir. Bunlar alttan itibaren:

Ovaakça gri-beyaz kumtaşı-konglomera fasiyesi (Tmo):

Bu litoloji topluluğu şu anda Ovaakça beldesi merkezi kısmının büyük bir bölümü ile üzerinde bulunduğu seviyelerdir. Bu litoloji topluluğu en iyi kesiti Ovaakça Endüstri Meslek Lisesi'nin hemen doğusundaki yamaçlarda verir (Şekil 4). Genel olarak zaman zaman ince seviyeler halindeki karbonatlı gölsel çökellerle ardalanan ve egemen olarak akarsu kökenli gri-beyaz renkli orta-kaba kumtaşı ve konglomera ardalanmasından meydana gelirler (L 2). Ovaakça içinde mezarlık mevki, Mehmetdede tepe (Şekil 5), Kuyubaşı dere vadisi, Beşel cam fabrikası dolayı (Şekil 6), Kırmızı pınar mevki ve karayolunun doğusunda Karabalçık yolu sırtı ve Teaş Elektrik Santral sahasında yüzeylerler. Bu litoloji topluluğunda konglomeralarda radyolarit çakılları tipiktir ve seviyenin tanınmasında anahtar özelliktir. Konglomera ve kumtaşlarında çapraz tabakalanma belirgin olarak görülür. Mostrada bulunan seviyeler alterasyon göstermelerine karşılık genellikle kumtaşı ve konglomera katmanları orta sert ve sert özelliktedirler. Yer yer katkılanan killi marnlı seviyelerde dayanım daha düşüktür. Kumtaşı ve konglomeralarda çimento genellikle karbonattır. Kumtaşlarının mikroskopik incelemelerinde bunların ince-orta taneli karbonat çimentolu oldukları görülür. Taneler köşeli metamorfik kuvars, plajiyoklaz, mafik ve opak minerallerden meydana gelir. Kayaç parçası görülmez, bileşenler kaynak alanların ileri ayrışma ürünleridirler. Bu seviyede yer yer ince gölsel kireçtaşı ardalanmaları görülür. Bunlar beyaz renkli, bir m kalınlığı geçmeyen boşluklu mikrosparitik veya kumlu mikrosparitik özelliktedirler. Bazı seviyeler ortamda giderek artmış olan karbonat konsantrasyonu yüzünden seyrek taneli karbonat çimentolu kumtaşı ile kumlu kireçtaşı arasında geçiş formları sunarlar. Bu şekilde bir gölsel kireçtaşı bir metre kalınlığında bir seviye halinde radyolaritli konglomera ve kumtaşı ardalanmasına katkılanarak Teaş santral sahasında Demirtaş derenin güneyinde lojman yapımı için düşünülen tepenin eteklerinde görülür. Lojman sahasında zemini konglomera-kumtaşı ardalanması oluşturur. Temel derinliğinde de bu birimlerle karşılaşılacaktır. En üst kesimde konglomera altere ve dağınık çakıllı görünmesine karşın temel derinliğinde sağlam zemin elde edilebilecektir. Ahmet Yasevi caddesi civarında karayoluna yakın düz alanda bina temelleri marnlı, suyla karşılaştığında yüzeyde ileri bozuşma gösterebilecek zemin özelliğindedir.

Ovaakça zeminlerinin şişme potansiyelleri araştırılmış ve bu amaçla bazı şişme deneyleri yapılmıştır. Ovaakça zeminlerini oluşturan bazı formasyonların (Qal, Tmo) zeminlerinin yer yer orta ve yüksek şişme potansiyelleri olduğu görülmüştür.

Yerleşime Uygunluk haritalarında; ÖA₂ simgesi ile gösterilmiş olan alanlar önlemler alanlar-2 olarak tanımlanmıştır. Bu kesimler; **Tmo, Tmy, Tmk** formasyonlarının yüzeylediği ve eğimlerin % 30 un altında olduğu alanlardır. Bu alanlarda temel derinliğinin 3 m.nin altındaki nispeten daha az ayrılmış seviyelere oturtulması gerekmektedir. Saha ,kazı şevlerinin mutlaka istinatlarla desteklenmesi gereklidir. Bu alanda yapılacak her türlü kazıda işlem sırası, kazı çevresindeki yapı veya parsellerin stabilitesini bozmamak için aşağıda belirtilen işlem sırasına uygun olarak yapılmalı ve planlamada aşağıda verilen temel ilkelere uyulması zorunludur :

Kazı çevresinde yapı yoksa; kazının yapılmasını müteakiben öncelikle, kazı tabanı grobetonla kaplanmalı ve istinat yapıları inşaa edilmeli, kazı çukuru ve çevresinin yüzeysel sularından ve yeraltı sularından korunması için drenaj önlemleri alınmalıdır (Grobeton uygulamasından önce, eğer ilgili parsel jeoteknik raporunda radye temeller uygun görülüşse, Şilte-capping uygulaması grobeton uygulamasından önce yapılmalıdır).

Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmelidir.

Eğer bitişik parsellerde yapı veya kazıdan etkilenebilecek altyapı tesisleri ve/veya yapılar bulunuyorsa; projenin sorumlu mühendisi tarafından durum yerinde tetkik edilerek, bu altyapı tesisleri ve yapıların korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce, belirlenecek ve projelendirilecek uygun sistemle istinat yapıları inşaa edildikten sonra, sırasıyla kazı, drenaj, ve yapılaşma işlemlerine geçilmelidir.

İmar planı revizyonu yapılırken; eğimli alanlarda büyük yapı parselleri oluşturulmayarak, yapılacak inşaat kazıları ile yüksek şevlerin oluşması ve kazı çevresinde stabilite sorunlarına neden olunması engellenmelidir. Uygun boyutlu parseller planlanarak işin başında stabilite sorunlarının ortaya çıkmasına izin verilmemesi en uygun çözüm olacaktır.

Bu alanlarda ayırık nizamda en fazla 4 katlı yapılar önerilmektedir. Kamu hizmeti verecek resmi binalar, toplu alışveriş ve iş merkezleri, spor salonları için ayrıntılı jeoteknik raporlar hazırlanarak gerekli önlemlerle birlikte 4 kattan fazla yapılaşmaya gidilebilir.

Temel derinlikleri 3 m'den az olmamalıdır.

Yörenin depremselliği ve zemini oluşturan killerin atmosferik etkilerle hızla ayrışarak mukavemetini kaybetmesi de göz önüne alınarak radye temel sistemi uygulanmalıdır.

Okul, hastane, çarşı, vb. toplu kullanıma açık her türlü önemli yapının inşaaında, planlama aşaması dahil uzman mühendislerin denetiminde tüm işlemler sürdürülmeli, bu binalar için düzenlenecek jeoteknik etütlerde yeterli hassasiyet gösterilmelidir.

Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması (foseptik kuyuları açılmamalıdır) ve atık suların zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir.

Bu alanda halihazırda yer alan ve önerilen kat adetlerinden daha yüksek kat adedine sahip binalar ekonomik ömürleri boyunca korunmalı, bunların tamirata, güçlendirilmesi ve takviye (Depremde orta veya az hasar görmüş yapılar vb.) işlemleri dışında ek inşaatlara izin verilmemelidir.

Söz konusu alanlardaki (ÖA₁, ÖA₂) yapılaşmada temel sisteminin radye temel olarak seçilmesi (yapılacak jeoteknik etüt sonucunda parselin özgün koşullarının kazıklı derin temeller kullanılması ve/veya capping-şilte uygulamasından başka zemin iyileştirmelerini gerekli kılabileceğini göz önüne almak kaydıyla), temel kazısının en az 3 m yapılması, nihai kazısının yapımını müteakip yapı temellerini kapilarite etkilerinden korumak, oturmaları minimize etmek ve sağlıklı bir inşaat yüzeyi sağlamak amacı ile temellerin altında 0,50 m. lik sıkıştırılmış seçme granüler malzeme (kum-çakıl) ile "capping" (şilte tabakası) oluşturulması, bu seviye üzerine grobeton uygulanması önerilmektedir. Bu tabakanın radye temellerin çevresinde yapı dışına yanlara doğru en az 2.0 m. taşacak şekilde oluşturulmasına özen gösterilmelidir. Capping tabakası için GW-SW tipi malzeme kullanılmalıdır. Diğer bir deyişle granüler tabaka içinde kil + silt oranının % 5 ile sınırlandırılması gerekmektedir. Maksimum dane boyutu 10 cm. olmalıdır. Capping-Silte tabakasının tabakalar halinde sağlıklı olarak sıkıştırılabilmesi açısından yer altı su seviyesinin temel kazı kotu altına çekilmesi, bu amaçla bilahare temellerin sudan uzak tutulabilmesi amacı ile kalıcı drenaj yapılması gerekli görülmektedir. Rapora esas olacak değerler (sondaj ve deneysel raporlar) göz önünde tutularak;

Afet İşleri Genel Müdürlüğü ve İller Bankası Gn. Md. tarafından özel jeoloji büroları veya Üniversitelerce hazırlanan raporlara göre yapılaşmaya açılan alanlarda da yukarıda belirtilen şartlara uyulmalıdır. Söz konusu alanlarda, bu raporların ilgili olduğu parsellere özgün

olarak önerilen önlemlere ilave olarak, yukarıda belirtilen planlama ve yapılaşma kriterleri de uygulanmalıdır.

1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Kanun kapsamında 30 km yarıçaplı bir daire ile tanımlanan alanın nihai sınırları yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kapsamaktadır.

Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” mevcuttur.

2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan biriside “Bursa Metropolitan Alanı”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir. Bu Bölgeler; Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında “Planlama Alanı” kapsamındadır. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

“2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır. Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

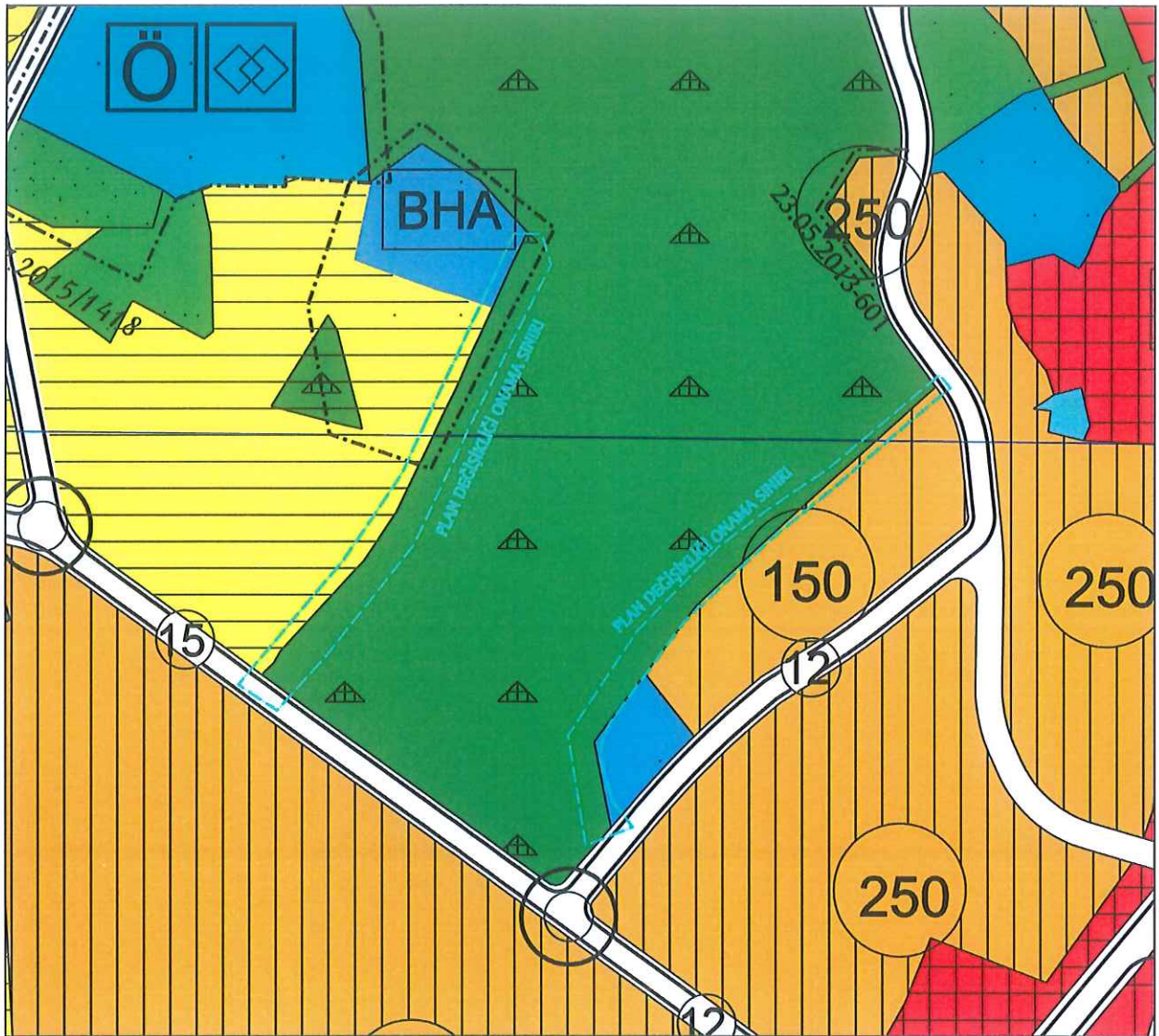
6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.” Denilmektedir.

1.4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Ovaakça Merkez Mahallesi 7811 ada 1-2-3-4 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 689 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planında 150 k/Ha Konut Alanı, Yol Alanları, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı ve Orman Alanında kalmaktadır.

Ovaakça Merkez Mahallesi 7807 ada 1 parsel ile 7804 ada 1 parselin kuzeyi ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 689 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı ve Orman Alanında kalmaktadır.



Şekil 1: 1/5000 ölçekli Ovaakça Belediyesi NİP örneği

1.4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Ovaakça Merkez Mahallesi 7811 ada 1-2-3-4 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.01.2011 tarih ve 28 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen *Bitişik Nizam 3 katlı Konut Alanı*, *E:1.20 Ayrık Nizam 4 Katlı Konut Alanı*, *Orman Alanı* ve *Yol Alanında*,

Ovaakça Merkez Mahallesi 7807 ada 1 parsel ile 7804 ada 1 parselin kuzeyi ise aynı planda *E:1.20 Ayrık Nizam 3 Katlı Konut Alanı*, *Belediye Hizmet Alanı*, *Orman Alanı* ve *Yol Alanı* kapsamında kalmaktadır.



Şekil 2: Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği

2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Belediyemizde kayıtlı 18.01.2023 tarih ve 6533 sayılı dilekçesi ile Ovaakça Merkez Mahallesi 7811 ada 1-2-3-4 parsellerin güney kadastral sınırı komşuluğunda yer alan Orman Alanı fonksiyon sınırlarının plana sehven işlendiği dolayısıyla orman alanının kadastral sınırının düzeltilmesine yönelik plan değişikliği talep edilmiştir.

Ovaakça Merkez Mahallesi 7811 ada 1-2-3-4 parsellerin bulunduğu alana ilişkin yapılan incelemelerin sonucunda, sadece bahsi geçen alana ilişkin değil, Ovaakça Merkez Mahallesi 7807 ada 1 parsel ile 7804 ada 1 parselin kuzeyinde bulunan Orman Alanları kadastral sınırlarının gözden geçirilmesi gerektiği tespit edilmiş, konu ile alakalı Bursa Orman Genel Müdürlüğünden görüş talep edilmiştir.

Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı plan çalışmaları sırasında elde edilen verilerin günümüz elektronik sistemlerine aktarılırken kayıklık oluştuğu ve bu nedenle de imar uygulamasında problemler yaşandığı görüldüğünden, sehven yapılan hatanın düzeltilmesi adına planlama alanının gözden geçirilmesi gerekmektedir. Konunun teknik detay içermesi ve uygulamaya yönelik oluşu nedeniyle planlama ve şehircilik ilkeleri açısından sakıncalı görülmemektedir.

Bu bağlamda 2 planlama bölgesini kapsayan alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanları içerisinde Orman Alanları, 7811, 7807, 7804 adaların kadastral sınırlarına alınmıştır.

1. planlama alanı içerisinde Konut Alanları ve Belediye Hizmet Alanının yüz ölçümü değişmemiş, Yol alanında artış olmuştur.

2. planlama alanı içerisinde Konut Alanları ve Belediye Hizmet Alanının yüz ölçümü değişmemiş, Yol alanı ve Park Alanında artış olmuştur.



Şekil 3: Öneri 1/1000 ölçekli UİP örneği

☆

11